

輝け 商店街

日専連名誉講師 富山短期大学名誉教授
川中清司

郊外大型店の拡大と 中心地の疲弊

— 典型的な福井県の例 —
大型店の拡大で中心地が寂れて
いるのは、日本全国の話だ。

特に福井県は大型施設を中心とした「郊外型」の年間販売額シェアは三五・七%で、全国第一位だ。中心市街地の商店街は一五・七%で四七都道府県で、下から三番目。一福井市の中心地人口は二五年間半減—

福井市は、日本一の大型店集中地となった。中心市街地の居住人口が大幅に減少し、高齢化も進ん

でいることが、県の発表した「中心市街地の現状と課題」(一八年一〇月一二日)で明らかになった。郊外の大規模店の増加で、商店街の衰退が顕著になった。中心地(ＪＲ福井駅周辺など)一〇五・四(ハシ)の居住人口は、一九八〇(昭和五五)年には八一六四人だったが、〇五年は四四五三人と約半分になった。

二〇〇〇年の高齢化率(人口に占める六五歳以上の割合)は三〇・〇%で、県下で二番目。

中心地に来る人の流れは、学生と二〇歳から五九歳までが半減し、六〇歳以上は三割増。特に、買い物、食事を目的とした高齢者が五割増となった。

鯖江イオンの動向に注目

鯖江市(福井市の隣市)の中心市街地の人口は、昭和五四年から平成一六年までに、二八%減の約一六〇〇人、世帯数にして一四%減っている。

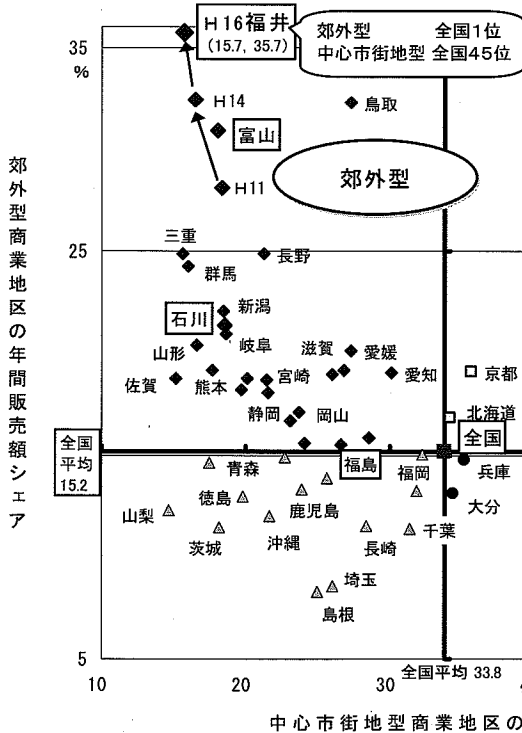
大型店が飽和状態のところへ、イオンが「モール型ＳＣ」の名乗りを上げた。

核にＧＭＳ(ジャスコ・サテイ)を据えて専門店モール、飲食をは

都道府県別 中心市街地型、郊外型商業地区別小売業年間商品販売額シェア (平成16年)

福井県内の商品販売額(平成16年) (億円)

小売業の年間商品販売額	8,957	シェア
中心市街地型商業地区	1,404	15.7%
駅周辺型商業集積地区	490	
市街地型商業集積地区	499	
オフィス街地区	415	
郊外型商業地区	3,201	35.7%
ロードサイド商業集積地区	1,710	
工業地区	1,491	
住宅地その他型商業地区	4,352	48.6%
住宅地背景型商店集積地区	375	
住宅地区	2,173	
その他の商業集積地区	88	
その他の地区	1,716	



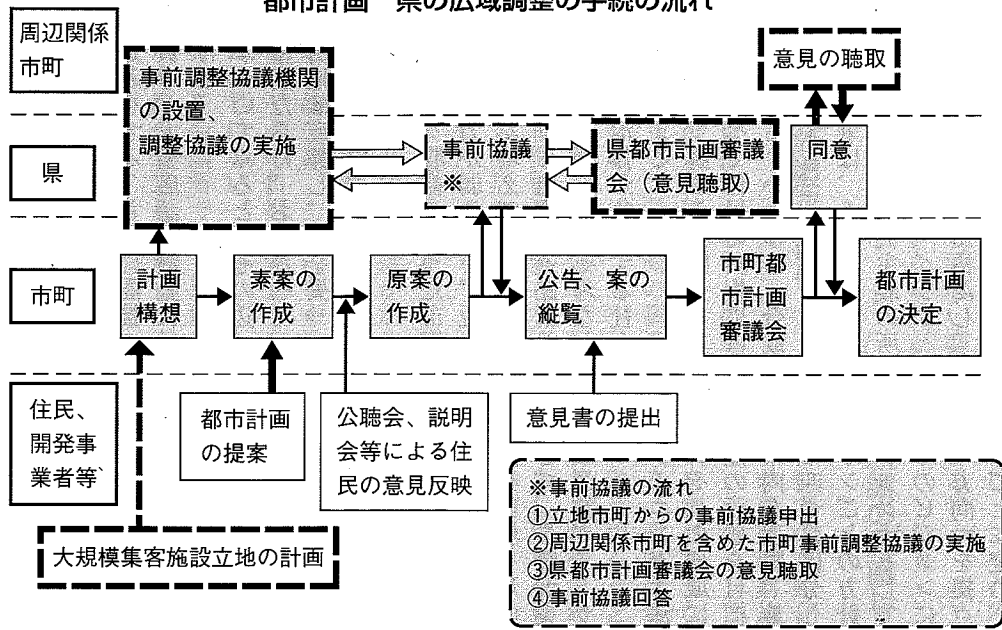
さんで準核店舗に大型専門店・百貨店を置く。

サービス&コミュニティ機能として郵便局、銀行、託児所、クリニックなどを配置している。地域経済の貢献メニューも盛っている。

だが、目と鼻の距離にあるアル。プラザ、車で一〇〜一五分にあるベルやエルパ等、これらとの競合は熾烈となる。それらが調和共存できる保証はまったくない。

華やかなショッピングに憧れて、

都市計画 県の広域調整の手の流れ



出店歓迎をほめる。求める専門品がない。エンクローズ(囲われた)で巨大な空間に自分が埋没し、自己主張ができて飽きて振り向かなくなる。そうした消費者動向のパートナーは、すでに実証済みである。巨大なSCのどれかが、過当競争に敗れて閉鎖、撤退したあとの後遺症、地域に及ぼす悪影響は実に大きい。

一二月に迫った改正まちづくり三法施行を予定し、駆け込みではないのかとの批判も聞かれる。人間の購買心理は動く。同じシステムのSCにあき

求める専門品がない。エンクローズ(囲われた)で巨大な空間に自分が埋没し、自己主張ができない。

むしろ、自然の中で勝手に専門店を歩き回る自由さが欲しい。何よりも居住地に近く、歩いていける距離でのショッピングを兼ねた、ぶらつき行動がしたい。そこに住む市民に、こうした行動欲求が起きてくる。

福井県が広域調整の基準を明示

一方、県商工会議所連合会などから抑制の強い要請を受ける中で、福井県はまちづくり三法の改正にそって、郊外大型集客施設の抑制ガイドラインを打ち出し、パブリックコメントを経て、基準づくりに踏み切った(※「福井県・コンパクトで個性豊かなまちづくりの推進に関する基本的な方針」の運用の推進に関する基本的な方針)。

都市間競争の矛盾

大型店を誘致して、固定資産税の増収を期待する市町の立場は分かる。財政難の今、首長にとって、手っ取り早い垂涎の税源と映る。しかし、現実はその単純なものではない。

A市が大型店を誘致する。隣の

都市計画審議会で見聞き判断するとしている。今後は、中心市街地活性化に向けて、村に対する支援プランづくりと、市町自らが基本計画を進めていく必要がある。しかし、地元の牧野百男鯖江市長は、財政難の折から、税収増を期待して、「経済界が賛成なら」とイオン歓迎をにじませる。

鯖江商工会議所会頭の諮問委員会は抑制を答申した。商業や産業全般ならびに、市民生活に「看過し得ない負の影響をもたらす可能性がある」と指摘。受け入れの前に、将来に向けたまちづくりの基本方針や計画を策定することが先で、他からの開発に合わせて、現在の計画を改定するのは「本末転倒、時代に逆行する」と明確に見解を打ちだした。これからの、行政の対応が注目を浴びている。

B市は、購買需要を奪い取られて中心市街地も衰退し、その分、土地評価は下がり、商店の収益も下がって税源は減る。

そこで、もっと大きな大型店の呼び込みをする。さらに隣接のC市も負け、大型店誘致活動に拍車をかける。

気がついてみると、その辺一帯は大型店だらけ。おしなべて、中心市街地は疲弊し、力を失っている。勿論、固定資産税も市民税も減っている。

おまけに、収益の減った市民が増え、担税力が弱るので、税の滞納がどんどん増えていく。

この間、ゴミ処理、道路新設、污水处理、交通渋滞の処理など、関係する自治体が負担する社会的コストは増える。

トータルで眺めると膨大なものになる。すべて住民の負担にはねかえってくる。いわゆる「合成の誤謬」を生ずる。

都市間競争は、人口も経済も、成長を前提とした拡大主義の所産である。

人口が減り、資源が枯渇し、環境重視が叫ばれる中で、とるべき政策ではない。

都市的開発を制限していた市街

化調整区域を、市街化区域にしておいて、大型店を誘致することで、既存の中心地を衰退させ、地域全体の環境を劣化させる。

行政が指針を示す

長野市は明確な指針を示す。

これまでの土地利用、建築等の規制・誘導と商業環境指針をさらに進めて、これらのビジョンや計画を具体化し、郊外への大型店の出店に対応するとともに、中心市街地や既存の商業者の活性化を図りながら、バランスの取れた良好な商業環境を形成するための基準として、「長野商業環境形成指針」地域商業ガイドライン」を策定した。

ゾーニング手法で地域を区分し、それぞれの地域にふさわしい商業機能の設置を目標づけている。

市内を近隣、地域、準広域、広域の四つに区分し、そのエリア・ゾーンごとの方針を「地域商業のビジョン」として策定する。

このビジョンに添った「商業集積の方向」を拠点地域や主要幹線道路ごとに定め、それに見合う将来の「店舗類型」を設定している。

区域ごとに置く商業施設のあら

ましは、下図のようなものである。

農業の岐路 賃料収入は結局マイナス

「田んぼをする者がいない。

一反耕しても、たかだか数俵しかとれない。一〇万円たらずの収入でやっていけない。大型店が借りてくれれば救いの神だ」

これが農家の本音だという話が聞こえてくる。

しかし、本当に農地を大型店に差し出す方がトクなのだろうか。

田んぼの評価は、一平方メートルあたり一〇〇円から一五〇円とみて、一反(約一〇〇〇平方メートル)平均一二万五〇〇〇円程度。固定資産税と都市計画税を含め約二〇〇〇円(実際は課税評価はもっと低くなる)。

大型店に貸すため、宅地にする、評価は坪七万円から一〇万円程度とみて、固定資産税などは二五万円程度となる。地代の収入八〇万円として差額五五万円。諸経費を差し引いた額に所得税、市民税

大型店等の店舗類型

	日常生活品主体	買回り品主体	サービス併設型
広域型 (広域市町村) 20,000㎡超		商圏が広域で百貨店等買い回り性の高いもの	商圏が広域で買い回り型や日常生活型に、映画館などサービスの核となる施設を併設するもの
準広域型 (隣接市町村) 10,000~20,000㎡	商圏が隣接市町村までおよび、食品スーパーや日用雑貨等、最寄性の店舗が核	商圏が隣接市町村までおよび、買い回り性の高いものを併設するもの	商圏が隣接市町村までおよび、映画館などサービスの核となる施設
地域型 (市内) 5,000~10,000㎡	商圏が市内で、食品スーパーや日用雑貨等、最寄性のあるもの	商圏が市内で、買い回り性の高いもの	商圏が市内で、映画館などサービスの核となる施設を併設するもの
近隣型 (近隣) 1,000~5,000㎡	商圏が当該店の近隣で、食品スーパーや日用雑貨等、最寄性のあるもの	商圏が当該店の近隣で、買い回り性の高いもの	

がかかる。
大型店が撤退しても、契約年数が切れるまでは、収入は確実に信じていたが、流通業界の激しい盛衰の現状を見ると、大きな疑問が残る。

相統税の負担がしり

相統税の負担が大きい。農地の相統税は、農業相統人には納税猶予制度があり、二〇年間の猶予の後は免除となる。

早い話が、田んぼを作っていれば、農地の相統税はかからないが埋め立てて大型店に貸せば、そうはいかない。

いろいろな控除はあるが、差引額にばつちりと相統税はかかる。

税額は、課税評価額が五〇〇〇万円なら約二割、一億円なら約四割となる。その負担を考えないで損得ははじけない。

長野商工会議所では、地域にイオンが進出を想定した例で、大型店が撤退したり、相統が発生した場合の試算をしている。

「地権者が他の土地を保有している場合には、一〇年間に受け取った地代の総額から、固定資産税や都市計画税、所得税などを差

し引いた、一〇年間の純所得よりも、相統時に発生する税額の方が大きく、マイナスのケースも考えられる」

農業の見直し

耕作者の高齢化と安い米価で、日本の農業は窮地に立たされている。

米を食べなくなり、消費が減っている。政府は集落営農で共同化して乗り切ろうとするが、なかなか足並みがそろわない。そんな中で、少し灯りも見えている。

鯖江市の例を見ると、昔の鯖江藩は禄高五万石、米の量にしてざつと一二万五〇〇〇俵。越後の村上から移封した当初から、藩の財政は困窮が続いた。

今、鯖江市の耕作水田は一六八〇畝、反収八・五俵とみて、一四万二〇〇〇俵。藩政時代とは、区域も条件も異なるが、経済の今昔をしのぶ手がかりとなる。

米の販売額は約一二億円で、毎年減り続けている。しかし、自立農業を目指して、耕作を中核農家にまかせる集積化が進み、全農地の二五％に達し、県平均の九％を遙かに超えている。

転作で野菜を主体とする努力も続けられ、大豆の出荷額は八〇〇〇万円、数年で九倍の実績をあげている。

農家が直接、街に出て、採れたての野菜を売る「ふれあい市」や、特設会場も人気を呼んでいる。生産者の顔が見え、安心して食べられる地産地消へ、学校給食などにも広がりを見せてきた。

働く意欲に変化

かつての日本人の「働き観」には社会性があった。働くとは、「側（はた）を楽にする」こと、仕事とは「事（社会のこと）に仕える」という、自分の働きが社会全体の役に立ち、価値創造につながるという貢献認識があった。今も働く人々の心には、そうした意識が残っている。

NHKが、団塊の世代の一〇〇〇人を対象に行った、定年後も「社会に貢献できるか」とのアンケート（一九九二年二月実施）に対して、八四％ができると答えている。

これまでの人生を漢字一字で表すと、一位が「忍」、二位が「楽」で、ほぼ同数であった。働きたくても職がない時代も

あった。バブル経済の崩壊から抜けて、求人倍率も回復してきた。そして今、働く意欲がなく、働かずに楽に生きることを考え、楽して金を得ることが当然という、退廃的な価値観が蔓延しつつある。

この退廃は、かつては都会に見られたが、今は日本中に広がろうとしている。ニートと呼ばれる人々の中には、「何のために働くのか」という疑問にさいなまされて、いる者も少なくない。

青少年の非行は社会病

SCに併設された深夜営業の場所に暴走族がたむろしたり、ゲームに夢中になって非行に走る事例がよく報道されている。

特に、最近おきている少年の殺傷事件や、子どもを殺害した事件などは、その遠因は主婦が深夜まで働いて家庭を空け、子どもを見

も多い。学校だけでは解決できない社会病なのだ。

働き過ぎ、慢性残業、過労。ほとんど家族と一緒に晩ご飯を食べられない、個人を犠牲にしてきた利益至上主義。

これらを変えなければ、結婚もできず、子どもも生めず、家庭もうまくいかない。いじめ、自殺、青少年の非行は、教育の問題よりも、社会のあり方に根本的な課題がある。

世の中を変えねばならない。地球と自然を守る。拡大から自律へ。対立から調和へ。ものから心へ。コンパクトシティへの志向もこうした潮流が背景にある。

街なかに活気を取り戻し、商店街が賑やかになって欲しい。

店主とお客の互いが市民同士で、店に来たのがどこの子で、なにをしているかまでよく知っている。不審者の見張りの役割も果たせる。

言わば、社会の安全弁であり、コミュニケーションの横系の役割を持っている。

コンパクトシティへ 国民パワーを

中心市街地を活性化する新しい

政策が動き出した。

安倍晋三首相は、国会施政方針演説でこう述べた。

「地方都市の商店街の活性化を図り、住みやすく、コンパクトで賑わいあふれる、お年寄りや障害者にも優しいまちづくりを地域ぐるみで進めます」

内閣にその本部を置き、自らが本部長を務めるという意気込みである。

市街地の拡大を抑制して、都市機能を中心部に集積させる。住民の生活に必要な施設を、住民の身近な距離に置く。

公的機関や病院、商店なども、歩いて行ける範囲に配置する。居住地と職場が近づく、職住接近によって自動車の利用を減らす。

いわゆる、コンパクトなまちづくりを進める。こうした町の構造を保持することで、環境の改善を図り、行政コストを抑え、中心市街地の衰退を防ぐことができる。

少子化で人口が減少する中、成熟した社会の活力を保持していくために、一連の政策効果が期待される。

だが、これらを実現させるには、より強い国民パワーが必要なことを忘れてはならない。